

Departamento de Planificación Regional del Condado de Los Ángeles

Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel:

Resumen del elemento de desarrollo económico

1. Condiciones actuales

INDUSTRIAS Y SECTORES DE EMPLEO PRINCIPALES

Desde el año 2020, se han registrado 17,488 empleos en las comunidades del Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel, de los cuales el sector de la atención médica y la asistencia social representaba el 32.3 por ciento del empleo total. Otros sectores importantes son el comercio minorista (10.4 por ciento), los servicios educativos (8.9 por ciento) y los servicios de alojamiento y alimentación (8.5 por ciento). En conjunto, estos sectores representan más del 60 por ciento del empleo total en las comunidades del Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel. Altadena, East Pasadena-East San Gabriel y La Crescenta-Montrose son los principales centros de empleo, representando más de tres cuartas partes del empleo total. Los puestos de trabajo se sitúan principalmente a lo largo de las principales avenidas comerciales, y los puestos de atención médica y asistencia social proceden principalmente de instalaciones médicas como centros médicos y hospitales, mientras que el empleo en el comercio minorista está vinculado a los grandes centros comerciales.

TRABAJADORES RESIDENTES

Las comunidades del Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel albergan aproximadamente a 52,851 trabajadores residentes, principalmente en los sectores de la atención médica y la asistencia social (9,974 trabajadores residentes), los servicios educativos (6,163) y los servicios profesionales, científicos y tecnológicos (4,605). Sin embargo, existe un desequilibrio entre puestos de trabajo y trabajadores residentes, lo que significa que hay más trabajadores que se desplazan fuera de las comunidades que los que trabajan localmente. Este desequilibrio se atribuye en gran medida al predominio del uso residencial del suelo sobre los usos comerciales e industriales.

CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO

En las comunidades del Oeste del Valle de San Gabriel, la generación de empleo está relacionada con espacios comerciales minoristas, de oficinas e industriales. El espacio comercial minorista ocupa la mayor superficie en pies cuadrados, seguido de los espacios de oficinas e industriales. East Pasadena-East San Gabriel posee el mayor porcentaje de superficie comercial, mientras que Altadena lidera en superficie de oficinas. El espacio industrial es menos común, pero se encuentra predominantemente en Whittier Narrows. Las tasas de vacantes y los alquileres solicitados para los espacios comerciales minoristas y de oficinas varían entre las comunidades, con tasas de vacantes relativamente bajas en algunas zonas. Sin embargo, el espacio industrial es limitado, con Whittier Narrows experimentando una alta demanda y bajas tasas de vacantes.

CONSIDERACIONES SOBRE LA ASEQUIBILIDAD Y LA PREVENCIÓN DEL DESPLAZAMIENTO

Aproximadamente el 38 por ciento de los hogares no incorporados del Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel se consideran de alto costo, lo que significa que gastan una gran parte de sus ingresos en gastos de vivienda. Los hogares de alquiler, en particular, se enfrentan a mayores problemas de asequibilidad, aunque los alquileres

promedio son más bajos en las comunidades del Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel en comparación con el condado de Los Ángeles en general. Sin embargo, la asequibilidad sigue siendo un tema de preocupación para los hogares de bajos recursos. Proporcionar una mezcla de unidades asequibles y de precio de mercado será crucial para hacer frente a las necesidades de vivienda y evitar el desplazamiento en las comunidades del Plan del Área.

2. Problemas y oportunidades

VITALIDAD COMERCIAL

Uno de los principales deseos expresados por los residentes del Oeste del Valle de San Gabriel es la mejora de los espacios comerciales y el apoyo a las pequeñas empresas locales. Sin embargo, a partir de 2023, no hubo nuevos espacios comerciales propuestos o en construcción en las Comunidades del Plan de Área del Oeste del Valle de San Gabriel. Esta falta de nuevos desarrollos podría suponer un reto para las propiedades comerciales más antiguas que compiten con los nuevos desarrollos en las jurisdicciones adyacentes. Las visiones de la comunidad incluyen la transformación de áreas como Lake Avenue en Altadena en lugares activos de reunión con cafeterías y restaurantes en las aceras, y la revitalización de la Lincoln Avenue en un distrito comercial transitado de uso mixto. Del mismo modo, en La Crescenta-Montrose se necesitan más comercios locales y la revitalización de los terrenos baldíos. Los residentes de East Pasadena-East San Gabriel contemplan un centro de comercios locales a lo largo de Rosemead Boulevard para aumentar la actividad peatonal y complementar los usos comerciales existentes.

ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA PARA POBLACIONES VULNERABLES

Casi la mitad de los hogares en alquiler en el Oeste del Valle de San Gabriel entran en las categorías de ingresos extremadamente bajos o muy bajos, lo que los hace vulnerables al desplazamiento debido al aumento de los alquileres. El acceso a una vivienda asequible es fundamental para reducir los niveles de pobreza y mejorar la movilidad económica. Sin embargo, hay una escasez de opciones de vivienda asequible en las comunidades del Plan de Zona, en particular para las poblaciones no mayores. Los proyectos de vivienda asequible existentes se dirigen principalmente a personas mayores, y no hay nuevos proyectos de vivienda multifamiliar asequible en proceso. La Ordenanza de Protección de Inquilinos y la Ordenanza de Viviendas Asequibles ofrecen algunas protecciones. Aun así, es esencial aumentar la oferta de viviendas asequibles para abordar eficazmente la precariedad de las viviendas.

PEQUEÑAS EMPRESAS PRÓSPERAS Y RESILIENTES

El espacio comercial en el Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel es relativamente asequible en comparación con las zonas limítrofes, lo que fomenta una mayor concentración de comercios minoristas de propiedad local. Sin embargo, los esfuerzos de revitalización podrían conducir inadvertidamente a la gentrificación comercial y al desplazamiento de pequeñas empresas. Las estrategias de desarrollo económico deben apoyar la competitividad de las empresas existentes y facilitar al mismo tiempo el establecimiento y la expansión de nuevas empresas, centrándose principalmente en las pequeñas empresas, los emprendedores y las organizaciones sin fines de lucro.

INVERSIÓN EQUITATIVA DE LOS TRABAJADORES

El sector de la atención médica y la asistencia social domina el empleo en el Oeste del Valle de San Gabriel y se espera que crezca significativamente en los próximos años. Sin embargo, el desequilibrio entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes y la falta de nuevas oportunidades de empleo agravan los desajustes de

competencias y perpetúan el desequilibrio entre el empleo y la vivienda. Las iniciativas equitativas de inversión laboral, especialmente después de la pandemia de COVID-19, deben dirigirse a las poblaciones y empresas afectadas de forma desproporcionada por la pandemia, aprovechando recursos como la Ley del Plan de Rescate Estadounidense para abordar estos desafíos.

3. Recomendaciones de políticas

DESARROLLO ECONÓMICO EQUITATIVO

El elemento de desarrollo económico da prioridad a la equidad en las inversiones de desarrollo económico. Las recomendaciones de políticas dirigen la atención a las comunidades desfavorecidas dentro del Oeste del Valle de San Gabriel, abogando por mejoras de capital para promover la inversión privada al tiempo que garantiza la distribución equitativa de los recursos a través de los servicios comunitarios, instalaciones e infraestructuras. Una recomendación de política subraya la importancia de apoyar a las pequeñas empresas y a las empresas pertenecientes a minorías, así como un desarrollo económico equitativo que beneficie a todas las partes interesadas dentro del Área de Planificación.

ESTABILIDAD Y ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA

La estabilidad de la vivienda se reconoce como un motor fundamental de la sostenibilidad económica en el Oeste del Valle de San Gabriel. Las recomendaciones políticas de este objetivo pretenden abordar los retos de la vivienda y promover el acceso equitativo a una vivienda asequible en el Oeste del Valle de San Gabriel. Se esfuerzan por proteger a los residentes del desplazamiento físico a través de la seguridad de las personas que alquilan y de los propietarios de viviendas, incluyendo el uso integral de la estabilización de alquileres existente. También se centran en estimular el desarrollo de nuevas viviendas asequibles garantizando que las comunidades del Oeste del Valle de San Gabriel estén equipadas con la zonificación, la financiación y los recursos administrativos necesarios para facilitar dichos proyectos. Otras recomendaciones políticas fomentan las relaciones interjurisdiccionales, promueven opciones de vivienda accesibles al transporte público de menor costo, agilizan los permisos y coordinan con la comunidad local de desarrollo de viviendas asequibles. Estos esfuerzos colectivamente mejoran la estabilidad económica y aseguran que los residentes tengan acceso a opciones de vivienda adecuadas dentro del área del Oeste del Valle de San Gabriel.

EMPRESAS CON BUEN RESPALDO

Otro objetivo de Desarrollo Económico es apoyar a las empresas de las comunidades del Oeste del Valle de San Gabriel, asegurándose de que satisfacen las necesidades de empleo, fomentan la innovación y sostienen el crecimiento económico. Las recomendaciones políticas de este objetivo se centran en promover el crecimiento de las pequeñas empresas locales, facilitar las relaciones con las empresas locales existentes y nuevas, crear un entorno favorable a las empresas, ayudar en los procesos de obtención de permisos y reforzar la identidad de la comunidad.

REVITALIZACIÓN SELECTIVA Y OPTIMIZADA

Un objetivo esencial de este elemento es optimizar y orientar los esfuerzos de revitalización en las comunidades del Oeste del Valle de San Gabriel. Las recomendaciones de políticas incluyen la agilización de los procesos de revisión y concesión de permisos para la reutilización adaptativa de propiedades comerciales obsoletas, el fomento de la renovación de propiedades infrutilizadas, la aplicación de incentivos de desarrollo específicos y la promoción de normas de zonificación de uso mixto para fomentar un desarrollo económico activo.